

LOKATY BUDOWLANE

Spółka akcyjna

Ul. Popularna 19/2 02-473 Warszawa

SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK OBROTOWY 2016

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego
2. Bilans
3. Rachunek zysków i strat
4. Rachunek przepływów pieniężnych
5. Zestawienie zmian w kapitale własnym
6. Informacje objaśniające do bilansu i rachunku zysków i strat

Warszawa, dn. 14.03.2017

**WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ZA ROK OBROTOWY 2016
JEDNOSTKI
LOKATY BUDOWLANE
Spółka Akcyjna**

Nazwa jednostki: **LOKATY BUDOWLANE S.A.**

Siedziba jednostki: **02-473 Warszawa ul. Popularna 19/2**

Podstawowym przedmiotem działalności spółki jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem obiektów mieszkalnych i użytkowych poprzez wyodrębnione spółki celowe. Spółka Akcyjna zarządza również działalnością hotelowo-konferencyjną w obiekcie hotelowym w Świącicach. Obiekt hotelowy jest składnikiem aktywów spółki zależnej Lokaty Budowlane Sp. z o.o., w której Spółka Akcyjna ma 100% udziałów w kapitale podstawowym.

Spółka została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy i wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS 0000313202**.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

W okresie obrotowym Spółką zarządzał jednoosobowy zarząd w osobie Prezesa Marka Kwiatkowskiego.

Roczne sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w co najmniej 12-tu kolejnych miesiącach i dłużej.

Sprawozdanie finansowe sporządzono zgodnie z wymogami Ustawy o Rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku obowiązującymi jednostki gospodarcze, uwzględniając zmiany obowiązujące od 1 stycznia 2016 roku.

**ZASADY POLITYKI RACHUNKOWOŚCI I METODY WYCENY
PRZYJĘTE W LOKATY BUDOWLANE S.A.**

Wartości niematerialne i prawne i środki trwałe

Wartości niematerialne i prawne wycenia się w cenach nabycia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub odpisy umorzeniowe oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Przy ustalaniu stawek amortyzacyjnych uwzględnia się okres użyteczności ekonomicznej wartości niematerialnych i prawnych, odzwierciedlający faktyczny okres ich użytkowania.

Wartości niematerialne i prawne są amortyzowane metodą liniową w okresie 5-ciu lat.

Środki trwałe wyceniane są w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia i amortyzowane metodą liniową przy zastosowaniu stawek amortyzacyjnych określonych w załączniku do ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Indywidualne stawki amortyzacyjne stosuje się w stosunku do zakupionych używanych środków trwałych. Przedmioty o okresie użytkowania dłuższym niż jeden rok i wartości mieszczącej się w przedziale od 1.500 PLN do 3.499 PLN są umarzane w 100% i przyjmowane na ewidencję środków trwałych. Przedmioty o wartości poniżej 1.500 PLN są odpisywane bezpośrednio w bieżące koszty działalności operacyjnej. Wyposażenie meblowe biura jest odnoszone bezpośrednio w koszty działalności operacyjnej i ujmowane w ewidencji pozabilansowej.

Stawki amortyzacyjne stosowane w LOKATY BUDOWLANE S.A. dla zakupionych nowych środków trwałych o wartości początkowej równej lub większej niż 3.500 PLN przedstawiają się następująco w poszczególnych grupach rodzajowych:

Budynki i budowle – 2,5%

Maszyny i urządzenia techniczne – 10-20%

Sprzęt komputerowy – 30%

Środki transportu – 20%

Inne środki trwałe – 10-20%

Środki trwałe obejmują grunty w Świącicach oraz lokal biurowy przy ulicy Popularnej 19/2 w Warszawie wraz z wyposażeniem i przypisanymi środkami transportu.

Amortyzacja bilansowa środków trwałych wynika z zastosowanych stawek amortyzacyjnych (zgodnie z załącznikiem do ustawy z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych).

Środki trwałe w budowie

Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych w budowie obejmują ogół wydatków poniesionych przez jednostkę za okres budowy, montażu i przystosowania do dnia ich przekazania do użytkowania, powiększone o koszty obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich sfinansowania.

Inwestycje

Inwestycje długoterminowe dotyczą udziałów w innych jednostkach i pożyczek długoterminowych udzielonych podmiotom powiązanym. Są zaliczane do aktywów trwałych i wyceniane według ceny nabycia pomniejszonej o ewentualną utratę wartość, a w przypadku udzielonych pożyczek długoterminowych powiększone o naliczone odsetki wynikające z treści zawartych umów.

Inwestycje krótkoterminowe dotyczą pożyczek udzielonych innym podmiotom. Są zaliczane do aktywów obrotowych i wyceniane w kwocie wymagającej zapłaty powiększonej o odsetki naliczane na dzień bilansowy zgodnie z zapisami umów.

Rozrachunki

Należności wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty. Należności wyrażone w walutach obcych na dzień bilansowy wycenia się po kursie średnim NBP ustalonym dla danej waluty.

Operacje sprzedaży wyrażone w walutach obcych skutkujące powstaniem należności ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia po kursie średnim z dnia poprzedniego ustalonym dla danej waluty przez NBP.

Operacje zapłaty należności na rachunku bankowym wyrażone w walutach obcych ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia po kursie kupna walut stosowanym przez bank, z którego usług korzysta Spółka.

Należności podlegają aktualizacji wyceny poprzez tworzenie odpisów aktualizujących do wysokości nie pokrytej gwarancją lub zabezpieczeniem. Odpisy aktualizujące są tworzone z uwzględnieniem stopnia ryzyka, jakie wiąże się z daną należnością.

Odpisy aktualizujące należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych. Zmniejszenie odpisu aktualizującego w związku z otrzymaniem zapłaty zalicza się do pozostałych przychodów operacyjnych.

Zobowiązania są wyceniane w kwocie wymagającej zapłaty. Zobowiązania wyrażone w walutach obcych są aktualizowane do wysokości kwoty wymagającej zapłaty na dzień bilansowy – przeliczane na ten dzień wg kursu średniego NBP ustalonego dla danej waluty.

Operacje zakupu wyrażone w walutach obcych powodujące powstanie zobowiązań ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia po kursie średnim z dnia poprzedniego ustalonym dla danej waluty przez NBP.

Operacje gospodarcze w walutach obcych dotyczące regulowania (zapłaty) zobowiązań z rachunku bankowego ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia po kursie sprzedaży walut stosowanym przez bank, z którego usług korzysta Spółka.

Środki pieniężne

Środki pieniężne są wyceniane według wartości nominalnej. Środki pieniężne wyrażone w walutach obcych wycenia się na dzień bilansowy po kursie średnim ustalonym przez NBP.

Rozliczenia międzyokresowe czynne i bierne

Rozliczenia międzyokresowe długów i krótkoterminowe kosztów czynne i bierne są rozliczane wg okresów wynikających z dokumentów źródłowych.

Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Rozliczenia międzyokresowe przychodów wykazane w bilansie Spółki dotyczą ujemnej wartości firmy, powstałej w latach ubiegłych jako różnica niższej ceny nabycia zorganizowanej części przedsiębiorstwa od wartości godziwej przyjętych aktywów netto. Ujemna wartość firmy została zaliczona do rozliczeń międzyokresowych przychodów na okres 25 lat i jest sukcesywnie odpisywana w pozostałe przychody operacyjne. W rozliczeniach międzyokresowych przychodów ujmuje się również wpływy z tytułu

sprzedaży aktywów finansowych i rzeczowych (aktywów trwałych), co do których przeniesienie prawa własności nastąpi w późniejszym okresie.

Odroczony podatek dochodowy

Ustalanie aktywów i tworzenie rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest podyktowane występowaniem różnic przejściowych między wartością księgową a wartością podatkową pozycji aktywów i pasywów w bilansie.

Wartość wynikająca z iloczynu dodatnich różnic przejściowych i obowiązującej stawki podatku dochodowego od osób prawnych zaliczana jest do obowiązkowych obciążeń wyniku finansowego netto jako rezerwa na podatek dochodowy odroczony.

Wartość wynikająca z iloczynu ujemnych różnic przejściowych i stawki podatku dochodowego od osób prawnych jest zaliczana do długoterminowych rozliczeń międzyokresowych jako aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego i stanowi uznanie wyniku finansowego netto.

Kapitał własny

Kapitał własny jest ujmowany w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według jego rodzajów i zasad wynikających z przepisów prawa i umowy Spółki.

Przychody, koszty i wynik finansowy

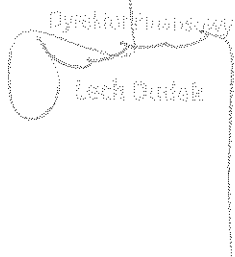
Spółka sporządza rachunek zysków i strat według wariantu porównawczego.

Na wynik finansowy netto składają się:

- wynik na działalności operacyjnej
- wynik na operacjach finansowych
- obowiązkowe obciążanie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego, który obejmuje część bieżącą i część odroczoną; część odroczone w rachunku zysków i strat stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i początek okresu sprawozdawczego.

Szczegółowy opis zasad ewidencji i metod wyceny aktywów i pasywów Lokat Budowlanych S.A. jest zawarty w dokumencie „Zasady (polityka) rachunkowości” obowiązującym w Spółce Akcyjnej, jak również w jednostkach powiązanych od dnia 1 stycznia 2013 roku. Dokument ten jest na bieżąco aktualizowany. Stanowi wykładnię prawa dla jednostki dominującej i jednostek powiązanych w zakresie prowadzenia rachunkowości.


Andrzej Gajda
Prezident Zarządu


Lech Dudek
Dyrektor Finansowy

LOKATY BUDOWLANE S.A.
ul. Popularna 19 lok. 2
02-473 Warszawa
tel. 22 241 19 91, fax: 22 241 19 89
NIP: 524-265-99-69, REGON: 141505804


Marek Krawczyk
Prezident Zarządu

Warszawa dn. 14.03.2017

AKTYWA	na dzień		PASywa	na dzień	
	31.12.2016	31.12.2015		31.12.2016	31.12.2015
A. AKTYWA TRWAŁE	40 625 570,34	38 922 749,73	A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	4 051 085,99	4 851 454,87
I. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE	0,00	694,33	I. KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY	14 168 632,00	14 168 632,00
1. Koszty prowadzenia działalności			II. KAPITAŁ (FUNDUSZ) ZAPASOWY	2 193 736,80	2 193 736,80
2. Wartości firmy			III. KAPITAŁ (FUNDUSZ) Z AKTUALIZACJI WYCENY		
3. Inne wartości niematerialne i prawne		694,33	IV. POZOSTAŁE KAPITAŁY (FUNDUSZE) REZERWOWE		
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			V. ZYSK (STRATA) Z LAT UBIEGŁYCH	-11 510 913,93	-9 967 638,82
II. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	1 515 410,51	1 548 511,39	VI. ZYSK (STRATA) NETTO	-800 368,88	-1 543 275,11
1. Środki trwałe	1 515 410,51	1 548 511,39	VII. ODPISY Z ZYSKU NETTO W CIĄGU ROKU OBROTOWEGO (wielkość ujemna)		
a) grunty (w tym prawo do użytkowania wieczystego gruntu)	1 048 640,00	1 048 640,00	B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	41 938 806,00	41 092 235,17
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	449 076,51	461 756,31	I. REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	297 063,42	165 762,68
c) urządzenia techniczne i maszyny	0,00	35,00	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	297 063,42	165 762,68
d) środki transportu	8 942,86	28 829,20	2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
e) inne środki trwałe	8 751,04	11 250,88	- długoterminowa		
2. Środki trwałe w budowie			- krótkoterminowa		
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie			3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
III. NALEŻNOŚCI DŁGOTERMINOWE	0,00	0,00	4. długoterminowa		
1. Od jednostek powiązanych			5. długoterminowa		
2. Od pozostałych jednostek			II. ZOBOWIĄZANIA DŁGOTERMINOWE	22 620 816,62	35 984 805,62
IV. INWESTYCJE DŁGOTERMINOWE	37 943 466,78	35 564 839,36	1. Wobec jednostek powiązanych	16 511 725,49	20 008 987,25
1. Nieruchomości			2. Wobec pozostałych jednostek	6 109 091,13	15 975 818,37
2. Wartości niematerialne i prawne			a) kredyty i pożyczki	6 109 091,13	6 981 818,37
3. Długoterminowe aktywa finansowe	37 943 466,78	35 564 839,36	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		8 994 000,00
a) w jednostkach powiązanych	37 943 466,78	35 564 839,36	c) inne zobowiązania finansowe		
- udziały lub akcje	28 062 900,00	28 062 900,00	d) zobowiązania wekslowe		
- inne papiery wartościowe			e) inne		
- udzielenie pożyczki	9 880 566,78	7 501 939,00	III. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	15 320 900,78	1 086 923,25
- inne długoterminowe aktywa finansowe			1. Wobec jednostek powiązanych	154 231,72	19 152,54
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	150 000,00	16 533,02
- udziały lub akcje			do 12 miesięcy	150 000,00	16 533,02
- inne papiery wartościowe			powyżej 12 miesięcy		
- udzielenie pożyczki			b) inne	4 231,72	2 619,52
- inne długoterminowe aktywa finansowe			2. Wobec pozostałych jednostek	15 166 669,06	1 067 770,71
c) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	a) kredyty i pożyczki	5 887 887,24	872 727,24
- udziały lub akcje			b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	8 994 000,00	
- inne papiery wartościowe			c) inne zobowiązania finansowe		
- udzielenie pożyczki			d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	107 198,07	139 581,20
- inne długoterminowe aktywa finansowe			do 12 miesięcy	107 198,07	139 581,20
4. Inne inwestycje długoterminowe			powyżej 12 miesięcy		
V. DŁGOTRWAŁE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	1 166 693,05	1 808 704,65	e) zaliczki otrzymane na dostawy		
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 166 693,05	814 700,30	f) zobowiązania wekslowe		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		994 004,35	a) z tytułu podatków, dotacji, cel. ubezpieczeń i innych świadczeń	106 505,79	50 430,55
D. AKTYWA ODRĘTOWE	5 364 323,65	7 020 940,31	b) z tytułu wynagrodzeń	39 683,04	
I. ZAPASY	87 171,59	30 720,00	c) inne	31 394,92	5 021,72
1. Materiały			3. Fundusze specjalne		
2. Półprodukty i produkty w toku	31 882,79	26 378,49	IV. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	3 700 027,18	3 854 723,62
3. Produkty gotowe			1. Ujemna wartość firmy	2 088 401,68	2 243 098,12
4. Towary			2. Inne rozliczenia międzyokresowe	1 611 625,50	1 611 625,50
5. Zaliczki na poczet dostaw	55 288,80	4 341,51	- długoterminowe		
II. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	3 307 744,86	2 828 367,02	- krótkoterminowe	1 611 625,50	1 611 625,50
1. Należności od jednostek powiązanych	2 948 029,40	8 085,19	SUMA PASYWÓW	45 989 893,99	45 943 690,04
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	5 000,00	8 085,19			
- do 12 miesięcy	5 000,00	8 085,19			
- powyżej 12 miesięcy					
b) inne	2 943 029,40				
2. Należności od pozostałych jednostek	359 715,46	2 820 281,83			
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	215 078,09	79 543,23			
- do 12 miesięcy	215 078,09	79 543,23			
- powyżej 12 miesięcy					
b) z tytułu podatków, dotacji, cel. ubezpieczeń społecznych i zezwoleń oraz innych świadczeń		161,00			
c) inne	144 637,37	2 740 557,80			
d) dochodzona na drodze sądowej					
III. INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	367 779,00	3 584 279,09			
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	367 779,00	3 584 279,09			
a) w jednostkach powiązanych	128 623,82	0,00			
- udziały lub akcje					
- inne papiery wartościowe					
- udzielenie pożyczki	128 623,82				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00			
- udziały lub akcje					
- inne papiery wartościowe					
- udzielenie pożyczki					
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	239 155,18	3 584 279,09			
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	239 155,18	3 584 279,09			
- inne środki pieniężne					
- inne aktywa pieniężne					
2. Inne inwestycje krótkoterminowe					
IV. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	1 601 628,20	577 574,20			
C. NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY					
D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE					
RAZEM AKTYWA	45 989 893,99	45 943 690,04			

Rachunek zysków i strat
na dzień 31.12.2016

	na dzień	
	31.12.2016	31.12.2015
A. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, W TYM:	3 251 424,50	3 056 934,68
- od jednostek powiązanych		
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	3 251 424,50	3 056 934,68
II. Zmiana stanu produktów		
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby		
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	2 636 596,35	3 733 325,44
I. Amortyzacja	36 234,23	273 132,96
II. Zużycie materiałów i energii	704 758,04	727 354,32
III. Usługi obce	609 738,72	1 222 149,23
IV. Podatki i opłaty	111 623,98	154 494,58
- podatek akcyzowy		
V. Wynagrodzenia	932 154,10	1 058 722,29
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	181 293,54	225 407,67
- emerytalne		
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	60 793,74	72 064,39
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	614 828,15	-676 390,76
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	198 162,63	236 033,08
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	9 756,10	81 300,81
II. Dotacje		
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV. Inne przychody operacyjne	188 406,53	154 732,27
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	13 466,18	20 330,17
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III. Inne koszty operacyjne	13 466,18	20 330,17
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D-E)	799 524,60	-460 687,85
G. PRZYCHODY FINANSOWE	691 102,34	393 204,60
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
- od jednostek powiązanych		
- od jednostek pozostałych		
II. Odsetki, w tym:	691 102,34	377 155,89
- od jednostek powiązanych		
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
- w jednostkach powiązanych		
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V. Inne		16 048,71
H. KOSZTY FINANSOWE	2 511 707,83	1 748 300,43
I. Odsetki, w tym:	2 211 977,16	1 748 296,35
- dla jednostek powiązanych		
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
- w jednostkach powiązanych		
III. Aktualizacji wartości aktywów finansowych		
IV. Inne	299 730,67	4,08
I. ZYSK (STRATA) BRUTTO (F+G-H)	-1 021 080,89	-1 815 783,68
J. PODATEK DOCHODOWY	220 712,01	0,00
- część bieżąca		
- część odroczone	220 712,01	272 508,57
K. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIJSZENIA ZYSKU (ZWIEKSZENIA STRATY)	0,00	0,00
L. ZYSK (STRATA) NETTO (I-J-K)	-800 368,88	-1 543 275,11

Warszawa dn. 14.03.2017

Dyrektor Finansowy
Lech Dudak

LOKATY BUDOWLANE S.A.
ul. Popularna 19 lok. 2
02-473 Warszawa
tel. 22 241 19 91, fax. 22 241 19 89
NIP. 524-205-09-69, REGON. 141555604

PEŁNNA WŁAŚCIWOŚĆ
Załącznik nr 1

Rachunek przepływów pieniężnych
za lata 2015 - 2016

	31.12.2016	31.12.2015
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	-800 368,88	-1 543 275,11
II. Korekty razem	1 118 690,22	-1 243 125,75
1. Amortyzacja	36 234,23	273 132,96
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		-15 278,26
3. Odsetki i udziały w zyskach		
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		-81 300,81
5. Zmiana stanu rezerw		
6. Zmiana stanu zapasów	-56 451,59	-30 720,00
7. Zmiana stanu należności	-479 377,84	-2 378 727,60
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	224 817,53	39 242,33
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-184 746,09	270 281,26
10. Inne korekty	1 578 213,98	680 244,37
III. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej (I+/-II)	318 321,34	-2 786 400,86
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	0,00	100 000,00
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		100 000,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3. Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych		
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- zbycie aktywów finansowych		
- dywidendy i udziały w zyskach		
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
- odsetki		
- inne wpływy z aktywów finansowych		
4. Inne wpływy inwestycyjne		
II. Wydatki	2 439,02	1 200 000,00
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	2 439,02	
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3. Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	1 200 000,00
a) w jednostkach powiązanych		1 200 000,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- nabycie aktywów finansowych		
- udzielone pożyczki długoterminowe		
4. Inne wydatki inwestycyjne		
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-2 439,02	-1 100 000,00
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	1 599 351,10	17 390 925,56
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
2. Kredyty i pożyczki, w tym zwrócone pożyczki z odsetkami	1 599 200,00	9 390 075,50
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		7 999 995,65
4. Inne wpływy finansowe - odsetki bankowe	151,10	854,41
II. Wydatki	5 260 357,33	9 925 585,16
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3. Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku		
4. Spłaty kredytów i pożyczek	872 727,24	872 727,24
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
8. Odsetki od kredytu i pożyczek	572 844,63	930 634,97
9. Inne wydatki finansowe - pożyczki udzielone/spłacone	3 814 785,46	8 122 222,95
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-3 661 006,23	7 465 340,40
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	-3 345 123,91	3 578 939,54
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-3 345 123,91	3 578 939,54
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F. Środki pieniężne na początek okresu	3 584 279,09	5 339,55
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	239 155,18	3 584 279,09
- o ograniczonej możliwości dysponowania		

Warszawa dn. 14.03.2017r.

LOKATY BUDOWLANE S.A.
ul. Popularna 19 lok. 2
02-473 Warszawa
tel. 22 241 19 91, fax: 22 241 19 89
NIP 524-203-99-69, REGON: 141555504

PRZEWIDZANO

mgr inż. Andrzej Jankowski

Zestawienie zmian w kapitale własnym
za lata 2015 - 2016

Wyszczególnienie	Zmiany w składnikach kapitału własnego w roku	
	31.12.2016	31.12.2015
I. Kapitał(fundusz) własny na początek okresu (BO)	4 851 454,87	6 394 729,98
- zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
- korekty błędów		
I. a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	4 851 454,87	6 394 729,98
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	14 168 632,00	14 168 632,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00
a) zwiększenie z tytułu:	0,00	0,00
wydania udziałów (emisji akcji)		
b) zmniejszenie z tytułu:	0,00	0,00
umorzenia udziałów (akcji)		
wylączenia konsolidacyjne		
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	14 168 632,00	14 168 632,00
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	2 193 736,80	2 193 736,80
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	0,00
a) zwiększenie z tytułu	0,00	0,00
emisji akcji powyżej wartości nominalnej		
z podziału zysku (ustawowo)		
z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		
sprzedaż udziałów własnych powyżej ceny nabycia		
aktualizacji zbytych środków trwałych		
przeniesienia równowartości akcji własnych z kapitału rezerwowego		
b) zmniejszenia z tytułu	0,00	0,00
pokrycie straty		
straty na sprzedaży udziałów poniżej ceny nabycia		
2.2. Stan kapitału (funduszu) na koniec okresu	2 193 736,80	2 193 736,80
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	0,00
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a) zwiększenie z tytułu:	0,00	0,00
-		
b) zmniejszenie z tytułu:	0,00	0,00
zbycia środków trwałych		
3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu		
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
a) zwiększenie z tytułu:	0,00	0,00
-		
b) zmniejszenie z tytułu:	0,00	0,00
-		
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec roku	0,00	0,00
5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-9 967 638,82	-6 110 683,18
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
- zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
- korekty błędów		
5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
a) zwiększenie z tytułu:	0,00	0,00
-		
b) zmniejszenie z tytułu:	0,00	0,00
-		
5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-9 967 638,82	-6 110 683,18
- zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
- korekty błędów		
5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-9 967 638,82	-6 110 683,18
a) zwiększenia z tytułu:	-1 543 275,11	-1 856 955,64
przeniesienie straty z roku 2014 do pokrycia		-1 856 955,64
przeniesienie straty z roku 2015 do pokrycia	-1 543 275,11	
wylączenia konsolidacyjne		
korekta wyniku finansowego 2015		
b) zmniejszenie z tytułu:	0,00	0,00
korekta wyniku finansowego		
-		
5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-11 510 913,93	-9 967 638,82
5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-11 510 913,93	-9 967 638,82
6. Wynik netto	-800 368,88	-1 543 275,11
a) zysk netto		
b) strata netto	-800 368,88	-1 543 275,11
c) odpisy z zysku		
d) wylączenia konsolidacyjne		
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	4 051 085,99	4 851 454,87
III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)		

**Informacja objaśniająca do sprawozdania finansowego
za rok obrotowy 2016**

jednostki

LOKATY BUDOWLANE

Spółka Akcyjna

sporządzona zgodnie z załącznikiem nr 1 do ustawy o Rachunkowości z dnia 29 września
1994 roku (z późniejszymi zmianami)

1.

1.1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, rozchodu, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia.

Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych przedstawiono w załącznikach nr 1, 2, 3.

1.2. Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych.

W roku obrotowym 2016 nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość długoterminowych aktywów niefinansowych.

1.3. Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwota wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego odpowiednio w art. 33 ust. 3 oraz w art. 44b ust. 10.

Nie występują.

1.4. Wartość gruntów użytkowanych wieczysto.

Nie występują.

1.5. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu leasingu.

W roku 2016 na podstawie umowy leasingu operacyjnego nr 433503/OPER/WA3C z dnia 22 lipca 2014 zawartej z GETIN Leasing S.A. S.K.A. Spółka użytkowała samochód osobowy FORD FIESTA. W omawianym okresie Spółka ponosiła z tego tytułu opłaty leasingowe, które

były odnoszone w koszty bieżącej działalności operacyjnej. Wartość przedmiotu leasingu operacyjnego na koniec okresu obrotowego to kwota 7.479,14 PLN netto.

1.6. Liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przysługują.

Nie występują.

1.7. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu na koniec roku obrotowego.

Nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość należności w roku obrotowym jak i w latach poprzednich.

1.8. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych.

Strukturę własności kapitału podstawowego przedstawia załącznik nr 4.

1.9. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych, rezerwowych oraz kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym.

Zmiany stanów wymienionych kapitałów przedstawiono w zestawieniu zmian kapitałów (funduszy) własnych za rok 2016.

1.10. Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy.

Zarząd przedstawi Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy propozycję pokrycia straty powstałej w roku 2016 z zysków przyszłych okresów.

1.11. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym.

Zmiany stanu rezerw przedstawia załącznik nr 5.

1.12. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową okresie spłaty.

Analizę czasową zobowiązań (długoterminowych i krótkoterminowych) przedstawiono w załączniku nr 6.

1.13. Łączna kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń.

Spółka wykazuje w swoich zobowiązaniach kredyt inwestycyjny zaciągnięty w PKO BP w roku 2010 na kwotę 12.000.000 PLN z przeznaczeniem na budowę obiektu Hotelu w Świącicach. Stan kredytu na koniec roku 2016 to kwota 6.981.818,37 PLN. Kredyt ten jest zabezpieczony prawem własności do Hotelu w Świącicach. Hotel w Świącicach wraz z całą infrastrukturą

został przeniesiony aportem jako zorganizowana część przedsiębiorstwa do spółki Lokaty Budowlane Sp. z o.o. w zamian za udziały. Spółka Akcyjna posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki zależnej.

Spółka wyemitowała w roku obrotowym obligacje serii B (3.467 sztuk o wartości nominalnej 1.000 PLN za sztukę) oraz obligacje serii C (5.527 sztuk o wartości nominalnej 1.000 PLN za sztukę) na sfinansowanie inwestycji przy ulicy Dolnej 43/45 w Warszawie. Obligacje są zabezpieczone na prawie własności stanowiącym 100% udziału w gruntach 2/2, 2/3 i 11/6 o łącznej powierzchni 2.276. m² położonych przy ulicy Dolnej 43/45. Grunty stanowią własność spółki Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o., w której Spółka Akcyjna ma 86% udziałów w kapitale zakładowym.

1.14. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwotę czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie.

Stany czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych na koniec roku obrotowego 2016 i roku poprzedzającego przedstawia załącznik nr 7.

1.15. W przypadku gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową.

Składniki aktywów i pasywów wykazane w więcej niż jednej pozycji bilansu przedstawia załącznik nr 8.

1.16 łączna kwota zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń: odrębnie należy wykazać informacje dotyczące zobowiązań warunkowych w zakresie emerytur i podobnych świadczeń oraz wobec jednostek powiązanych lub stowarzyszonych.

Spółka wykazuje w swoich zobowiązaniach kredyt inwestycyjny zaciągnięty w PKO BP w roku 2010 na kwotę 12.000.000 PLN z przeznaczeniem na budowę obiektu Hotelu w Świącicach. Stan kredytu na koniec roku 2016 to kwota 6.981.818,37 PLN. Kredyt ten jest zabezpieczony prawem własności do Hotelu w Świącicach. Hotel w Świącicach wraz z całą infrastrukturą został przeniesiony aportem jako zorganizowana część przedsiębiorstwa do spółki Lokaty Budowlane Sp. z o.o. w zamian za udziały. Spółka Akcyjna posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki zależnej.

Spółka wyemitowała w roku obrotowym obligacje serii B (3.467 sztuk o wartości nominalnej 1.000 PLN za sztukę) oraz obligacje serii C (5.527 sztuk o wartości nominalnej 1.000 PLN za sztukę) na sfinansowanie inwestycji przy ulicy Dolnej 43/45 w Warszawie. Obligacje są zabezpieczone na prawie własności stanowiącym 100% udziału w gruntach 2/2, 2/3 i 11/6 o łącznej powierzchni 2.276. m² położonych przy ulicy Dolnej 43/45. Grunty stanowią

własność spółki Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o., w której Spółka Akcyjna ma 86% udziałów w kapitale zakładowym.

Spółka Akcyjna poręczyła kredyt na kwotę 8.000.000 PLN (Protokół Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o. z dnia 27.11.2014 roku, uchwała nr 1/2014 – wyrażenie zgody na zaciągnięcie przez spółkę Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o. kredytu do wysokości 8.000.000 PLN na sfinansowanie inwestycji realizowanej przy ulicy Chłodnej w Warszawie). Kredyt został zaciągnięty przez jednostkę zależną Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o. w roku 2015. I transza kredytu wpłynęła do spółki zależnej w miesiącu lipcu 2015, a kolejne w roku 2016.

1.17. W przypadku gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej:

- a) istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku gdy dane przyjęte do ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku,
- b) dla każdej kategorii składnika aktywów niebędącego instrumentem finansowym – wartość godziwą wykazaną w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,
- c) tabelę zmian w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny obejmującą stan kapitału (funduszu) na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego.

Nie występują składniki aktywów wyceniane według wartości godziwej.

2.

2.1. Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (rynk geograficzne) przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów, w zakresie, w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się od siebie, z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczenia usług.

Strukturę rzeczową i terytorialną przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów przedstawia załącznik nr 9.

2.2. W przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych.

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariantie porównawczym.

2.3. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość środków trwałych.

2.4. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

W roku obrotowym Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

2.5. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidywanej do zaniechania w roku następnym.

W roku 2016 Spółka nie uzyskała przychodów i nie poniosła kosztów z tytułu działalności zaniechanej. W roku następnym nie przewiduje zaniechać żadnej z prowadzonych działalności.

2.6. Rozliczenie różnic pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto.

Rozliczenie różnic pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym brutto przedstawia załącznik nr 10.

2.7. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków w budowie w roku obrotowym.

Nie występują środki trwałe w budowie.

2.8. Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym.

Nie dotyczy Spółki.

2.9. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska.

Lokalizacja	2016	2017
Biuro - ul. Grzybowska 2/241	2 439,02	20 000,00
Razem	2 439,02	20 000,00

2.10. Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub, które wystąpiły incydentalnie.

Nie występują przychody o nadzwyczajnej wartości lub, które miałyby charakter incydentalny.

3. Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych kursy przyjęte do ich wyceny.

DZIEŃ BILANSOWY	31.12.2016
Tabela kursów NBP	252/A/NBP/2016
Kurs EUR	4,4240
Kurs USD	4,1793

4. Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzony jest metodą bezpośrednią, dodatkowo należy przedstawić uzgodnienie przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej, sporządzone metodą pośrednią; w przypadku różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych, należy wyjaśnić przyczyny.

Rachunek przepływów pieniężnych Spółki został sporządzony metodą pośrednią. Dział A przepływów obejmuje wpływy i wydatki środków pieniężnych działalności operacyjnej. Zostały one ustalone drogą korekt wyniku finansowego netto roku obrotowego 2016. Korekty te dotyczą przede wszystkim tych kosztów, które nie stanowią wydatków a więc „kosztów niepieniężnych”, a także tych pozycji pieniężnych, które dotyczą działalności inwestycyjnej i finansowej. Dział B i C przepływów obejmuje faktyczne wpływy i wydatki środków pieniężnych działalności inwestycyjnej i finansowej.

5. Informacje o:

5.1. Charakter i cel gospodarczy zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.

Nie występują umowy nieuwzględnione w bilansie, które miałyby wpływ na ocenę sytuacji majątkowej Spółki..

5.2. Transakcje (wraz z ich kwotami) zawarte przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości, wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.

Nie występują transakcje zawarte ze stronami powiązanymi zawarte przez Spółkę na innych warunkach niż rynkowe.

5.3. Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie, z podziałem na grupy zawodowe.

Informację o przeciętnym zatrudnieniu w roku obrotowym zawiera poniższa tabela:

Stan zatrudnienia w osobach	31.12.2015	31.12.2016
	24	16

5.4. Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu.

Opis	Rok obrotowy 2016
Członkowie organu zarządzającego - Zarząd	84 967,80
Członkowie organu nadzorującego - RN	24 048,00
Pozostali pracownicy i współpracownicy	823 138,30
Razem	932 154,10

5.5. Kwota zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów.

Nie udzielono kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących Spółki.

5.6. Wynagrodzenia biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:

- a) obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego,
 - ✓ wynagrodzenie netto – 5.800,00 PLN
- b) inne usługi poświadczające,
 - ✓ nie wystąpiły
- c) usługi doradztwa podatkowego,
 - ✓ nie wystąpiły
- d) pozostałe usługi,
 - ✓ nie wystąpiły

6.

6.1. Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju.

W roku obrotowym 2016 nie odniesiono na kapitał (fundusz) własny przychodów i kosztów z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych.

6.2. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki.

Po dniu bilansowym nie wystąpiły istotne zdarzenia nieuwzględnione w sprawozdaniu finansowym Spółki, które miałyby znaczący wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.

6.3. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym, oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny.

Nie dokonano w roku obrotowym, istotnych zmian w zasadach (polityce) rachunkowości, w tym metod wyceny, które miałyby znaczący wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.

6.4. Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.

W roku obrotowym jednostka nie dokonywała istotnych zmian w zasadach (polityce) rachunkowości. Zatem porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy jest zapewniona.

7.

7.1. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji w tym:

- a) nazwa, zakres działalności wspólnego przedsięwzięcia,
- b) procentowy udział,
- c) część wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,
- d) zobowiązania zaciągnięte na potrzeby wspólnego przedsięwzięcia lub zakupu używanych rzeczowych składników trwałych,
- e) część zobowiązań wspólnie zaciągniętych,
- f) przychody uzyskane ze wspólnego przedsięwzięcia i koszty z nimi związane,
- g) zobowiązania warunkowe i inwestycyjne dotyczące wspólnego przedsięwzięcia,

W roku obrotowym jednostka nie podejmowała wspólnych przedsięwzięć, wyłączonych z konsolidacji.

7.2. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi.

Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi przedstawia załącznik nr 11.

7.3. Wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki, z podaniem informacji o procencie posiadanego zaangażowania w kapitale oraz kwocie kapitału własnego i zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy.

Informacje o spółkach, w których Spółka Akcyjna posiada co najmniej 20% udziałów przedstawia załącznik nr 12 do niniejszej informacji objaśniającej.

7.4. Jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń, informacje o:

- a) podstawie prawnej wraz z danymi uzasadniającymi odstępienie od konsolidacji,
- b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na wyższym szczeblu grupy kapitałowej oraz miejscu jego publikacji,
- c) podstawowych wskaźnikach ekonomiczno-finansowych, charakteryzujących działalność jednostek powiązanych w danym i ubiegłym roku obrotowym,
- d) rodzaju stosowanych standardów rachunkowości (krajowych czy międzynarodowych) przez jednostki powiązane,

Spółka Akcyjna jako jednostka dominująca w grupie nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Zgodnie z art. 56 ust.1 pkt. 1-2 ustawy o Rachunkowości Spółka nie spełnia warunków obligujących do sporządzania takiego sprawozdania:

- przed konsolidacją - łączne średnioroczne zatrudnienie w grupie w przeliczeniu na pełne etaty poniżej 250 osób, a łączne przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i operacji finansowych w grupie poniżej kwoty 76.800.000 PLN,
- po konsolidacji - łączne średnioroczne zatrudnienie w grupie w przeliczeniu na pełne etaty poniżej 250 osób, a łączne przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i operacji finansowych w grupie poniżej kwoty 64.000.000 PLN.

W związku z powyższym odstąpiono od konsolidacji.

7.5. Informacje o:

- a) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne,
- b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne,

Sprawozdanie finansowe Spółki nie podlega konsolidacji.

7.6. Nazwa, adres siedziba zarządu lub siedziba statutowa jednostki oraz forma prawna każdej z tych jednostek, których dana jednostka jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową.

Spółka nie jest współnikiem w innych jednostkach ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową.

8. W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie:

- 1) jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą nabycia,
- 2) jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów,

W roku obrotowym nie nastąpiło połączenie jednostki z innym podmiotem gospodarczym.

9. W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane, oraz opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności.

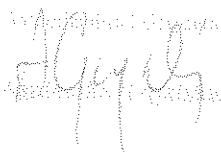
Od 1 stycznia 2015 roku Spółka Akcyjna zarządza obiektem hotelowym w Świącicach. Przychody i koszty z tytułu prowadzonej działalności hotelowo-konferencyjnej są ewidencjonowane obecnie w jednostce zarządzającej.

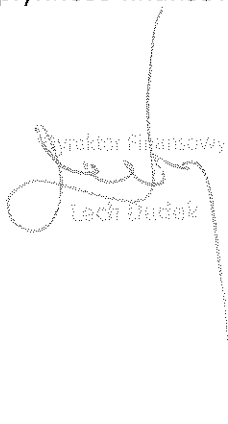
Hotel w Świącicach wraz z gruntami i infrastrukturą po przeniesieniu w ramach aportu zorganizowanej części przedsiębiorstwa jest obecnie składnikiem aktywów spółki zależnej Lokaty Budowlane Sp. z o.o., w której Spółka Akcyjna posiada 100% udziałów w kapitale podstawowym. Spółka Akcyjna jako właściciel obiektu hotelowego podejmuje działania mające na celu jego sprzedaż lub wynajem potencjalnym inwestorom. Obecnie trwają rozmowy z kilkoma zainteresowanymi podmiotami.

Jako generalny wykonawca Spółka będzie realizować w latach 2017 - 2018 obiekt mieszkalny przy ulicy Chłodnej i obiekt użytkowy przy ulicy Dolnej w Warszawie. Z uwagi na powyższe, przyszłość i dalszy rozwój Spółki wydają się być niezagrożone.

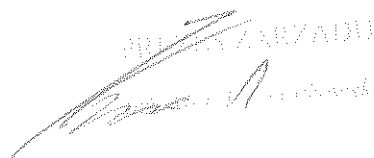
10. Inne informacje niż wymienione powyżej, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy jednostki.

Niespójne i niestabilne przepisy prawne mogą ograniczać wielkość i charakter podejmowanych przedsięwzięć biznesowych, a wtedy może to wpłynąć w istotny sposób na sytuację majątkową i płynność finansową Spółki Akcyjnej i grupy w następnych okresach działalności.


Włodzisław Jędrzejewski
Prezident Zarządu


Lech Duda
Kierownik Finansowy

LOKATY BUDOWLANE S.A.
ul. Popularna 19 lok. 2
02-473 Warszawa
tel. 22 241 19 91, fax: 22 241 19 89
NIP: 524-203-99-09, REGON: 141555504


Andrzej Zarządkowski
Prezident Zarządu

Warszawa dn. 14.03.2017

Załączniki do Informacji objaśniającej za rok 2016

Załącznik nr 1	Stan środków trwałych na dzień 31.12.2016
Załącznik nr 2	Stan wartości niematerialnych i prawnych na dzień 31.12.2016
Załącznik nr 3	Inwestycje długoterminowe na dzień 31.12.2016
Załącznik nr 4	Struktura kapitału akcyjnego na dzień 31.12.2016
Załącznik nr 5	Rezerwy wg stanu na dzień 31.12.2016
Załącznik nr 6	Analiza czasowa zobowiązań długoterminowych i krótkoterminowych wg stanu na dzień 31.12.2016
Załącznik nr 7	Rozliczenia międzyokresowe (czynne i bierne) wg stanu na dzień 31.12.2016
Załącznik nr 8	Składniki aktywów i pasywów wykazane w więcej niż jednej pozycji bilansu
Załącznik nr 9	Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów w roku 2016
Załącznik nr 10	Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego brutto
Załącznik nr 11	Transakcje z jednostkami powiązanymi wg stanu na dzień 31.12.2016
Załącznik nr 12	Udziały w jednostkach powiązanych wg stanu na dzień 31.12.2016

Rzeczowe aktywa trwałe wg stanu na dzień 31.12.2016

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE - WARTOŚĆ POZATKOWA I ICH UMORZENIE										
Lp	Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Razem	
1	Wartość brutto - stan na początek okresu	1 048 640,00	507 192,26	27 069,35	56 715,44	65 000,00	0,00	0,00	1 704 617,05	
2	Zwiększenia z tytułu:	0,00	0,00	2 439,02	0,00	0,00	0,00	0,00	2 439,02	
-	przejęcia ze środków trwałych w budowie								0,00	
-	zakup			2 439,02					2 439,02	
-	aport, darowizna								0,00	
-	używane na podstawie umowy leasingu operacyjnego								0,00	
-	aktualizacja wartości								0,00	
-	inne korekty								0,00	
3	Zmniejszenia z tytułu:	0,00	0,00	0,00	12 000,00	0,00	0,00	0,00	12 000,00	
-	sprzedaż				12 000,00				12 000,00	
-	likwidacja								0,00	
-	darowizna, aport								0,00	
-	aktualizacja wartości								0,00	
-	inne korekty								0,00	
4	Wartość brutto - stan na koniec okresu	1 048 640,00	507 192,26	29 508,37	44 715,44	65 000,00	0,00	0,00	1 695 056,07	
5	Umorzenie - stan na początek okresu	0,00	45 435,95	27 034,35	29 886,24	53 749,12	0,00	0,00	156 105,66	
6	Zwiększenia umorzenia z tytułu:	0,00	12 679,80	2 474,02	17 886,24	2 499,84	0,00	0,00	35 539,90	
-	amortyzacja (umorzenie):								0,00	
a	amortyzacja (umorzenie) k.u.p.	0,00	12 679,80	2 474,02	17 886,24	2 499,84	0,00	0,00	35 539,90	
b	amortyzacja (umorzenie) n.k.u.p.		12 679,80	2 474,02	17 886,24	2 499,84	0,00	0,00	35 539,90	
-	aktualizacja wartości								0,00	
-	inne korekty								0,00	
7	Zmniejszenia umorzenia z tytułu:	0,00	0,00	0,00	12 000,00	0,00	0,00	0,00	12 000,00	
-	sprzedaż				12 000,00				12 000,00	
-	likwidacja								0,00	
-	darowizna, aport								0,00	
-	aktualizacja wartości								0,00	
-	inne korekty								0,00	
8	Umorzenie - stan na koniec okresu	0,00	58 115,75	29 508,37	35 772,48	56 248,96	0,00	0,00	179 645,56	
9	Wartość netto - stan na koniec okresu	1 048 640,00	449 076,51	0,00	8 942,96	8 751,04	0,00	0,00	1 515 410,51	
10	Stopień umorzenia w % B.O.	X	8,96%	99,87%	52,70%	82,69%	X	X	9,16%	
11	Stopień umorzenia w % B.Z.	X	11,46%	100,00%	80,00%	86,54%	X	X	10,60%	
									1 515 410,51	

LOKATY BUDOWLANE S.A.

ul. Popularna 19 lok 2
02-473 Warszawa
tel. 22 241 19 91, fax: 22 241 19 89
NIP: 524-235-00-00, REGON: 141555504

Dyrektor Finansowy




Wartości niematerialne i prawne
wg stanu na dzień 31.12.2016

Lp	Wyszczególnienie	Inne wartości
		niematerialne i prawne
1	Wartość brutto - stan na początek okresu	507 281,00
2	Zwiększenia z tytułu:	0,00
	- przejęcia ze środków trwałych w budowie	
	- zakup	
	- aport, darowizna	
	- używane na podstawie umowy leasingu operacyjnego	
	- aktualizacja wartości	
	- inne korekty	
3	Zmniejszenia z tytułu:	0,00
	- sprzedaż	
	- likwidacja	
	- darowizna, aport	
	- aktualizacja wartości	
	- inne korekty	
4	Wartość brutto - stan na koniec okresu	507 281,00
5	Umorzenie - stan na początek okresu	506 586,67
6	Zwiększenia umorzenia z tytułu:	694,33
	- amortyzacja (umorzenie):	694,33
a	amortyzacja (umorzenie) k.u.p.	694,33
b	amortyzacja (umorzenie) n.k.u.p.	
	- aktualizacja wartości	
	- inne korekty	
7	Zmniejszenia umorzenia z tytułu:	0,00
	- sprzedaż	
	- likwidacja	
	- darowizna, aport	
	- aktualizacja wartości	
	- inne korekty	
8	Umorzenie - stan na koniec okresu	507 281,00
9	Wartość netto - stan na koniec okresu	0,00
10	Stopień umorzenia w % B.O.	99,86%
11	Stopień umorzenia w % B.Z.	100,00%

[Podpis]
Kierownik Wydziału
Administracji (Poprawki)

Dyrektor Finansowy
[Podpis]
Kierownik Wydziału

LOKATY BUDOWLANE S.A.
ul. Popularna 19 lok. 2
02-473 Warszawa
tel. 22 241 19 91, fax: 22 241 19 89
NIP: 524-205-99-89, REGON: 141555504

[Podpis]
Kierownik Wydziału

Inwestycje długoterminowe
wg stanu na dzień 31.12.2016

Inwestycje długoterminowe	
Udziały w innych jednostkach	28 062 900,00

Podmiot	Liczba udziałów / akcji	Cena udziału	Wartość udziałów	Udział %
Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A.	500	100,00	50 000,00	100,0%
Lokaty Budowlane Rybnicka Sp. z o.o.	38 710	50,00	1 935 500,00	100,0%
Produkcja Wydarzeń Sp. z o.o.	100	50,00	5 000,00	100,0%
Lokaty Budowlane Sp. z o.o.	488 890	50,00	24 444 500,00	100,0%
Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o.	100	50,00	5 000,00	91,0%
Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o.	32 050	50,00	1 602 500,00	86,0%
Medycyna Estetyczna Dr Ertuganow Sp. z o.o.	408	50,00	20 400,00	51,0%
			28 062 900,00	

Podmiot	Stan na B.O. 2015	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na B.Z. 2016
Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A.	50 000,00	0,00	0,00	50 000,00
Lokaty Budowlane Rybnicka Sp. z o.o.	1 935 500,00	0,00	0,00	1 935 500,00
Produkcja Wydarzeń Sp. z o.o.	5 000,00	0,00	0,00	5 000,00
Lokaty Budowlane Sp. z o.o.	24 444 500,00	0,00	0,00	24 444 500,00
Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o.	5 000,00	0,00	0,00	5 000,00
Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o.	1 602 500,00	0,00	0,00	1 602 500,00
Medycyna Estetyczna Dr Ertuganow Sp. z o.o.	20 400,00	0,00	0,00	20 400,00
	28 062 900,00	0,00	0,00	28 062 900,00

Lokaty Budowlane
S.A.

Inwestycje długoterminowe wg stanu na dzień 31.12.2016

Inwestycje długoterminowe	
Pożyczki długoterminowe	9 880 566,78

Podmiot	Termin spłaty	Kwota pożyczek
Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o.	31.12.2018	2 924 872,94
Produkcja Wydarzeń Sp. z o.o.	31.12.2018	2 732 361,99
Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A.	31.12.2018	2 252 134,73
Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o.	31.12.2018	1 473 043,20
Lokaty Budowlane Rybnicka Sp. z o.o.	31.12.2018	494 901,67
Lokaty Budowlane Sp. z o.o.	31.12.2018	3 252,25
		9 880 566,78

Podmiot	Stan na B.O. 2015	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na B.Z. 2016
Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o.	442 613,58	2 982 259,36	500 000,00	2 924 872,94
Produkcja Wydarzeń Sp. z o.o.	2 560 118,00	174 243,99	2 000,00	2 732 361,99
Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A.	1 939 666,45	312 468,28	0,00	2 252 134,73
Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o.	1 416 757,24	429 485,96	373 200,00	1 473 043,20
Lokaty Budowlane Rybnicka Sp. z o.o.	1 028 861,76	190 039,91	724 000,00	494 901,67
Lokaty Budowlane Sp. z o.o.	0,00	3 252,25	0,00	3 252,25
Medycyna Estetyczna Dr Ertuganow Sp. z o.o. *	113 922,33	14 701,49	128 623,82	0,00
	7 501 939,36	4 106 451,24	1 727 823,82	9 880 566,78

* pożyczki udzielone jednostce Medycyna Estetyczna Dr Ertuganow Sp. z o.o. przekwalifikowane do inwestycji krótkoterminowych

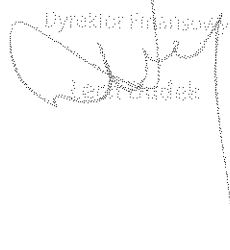
LOKATY BUDOWLANE S.A.
ul. Popielecka 18 lok. 2
02-473 Warszawa
tel. 22 241 19 91, fax: 22 241 19 80
NIP: 524 255 554-50, REGON: 14155504

Struktura własności kapitału podstawowego
wg stanu na dzień 31.12.2016

Kapitał podstawowy	14 168 632,00
Liczba akcji	44 276 975
Wartość akcji	0,32

Akcjonariusze	Liczba akcji	Cena nominalna	Wartość akcji	Udział %
Marek Kwiatkowski	22 313 550	0,32	7 140 336,00	50,40%
Efraim Sagi	10 969 476	0,32	3 510 232,32	24,77%
Tali Sagi	9 580 588	0,32	3 065 788,16	21,64%
Pozostali - giełda	1 413 361	0,32	452 275,52	3,19%
	44 276 975		14 168 632,00	100,00%



Dyrektor Finansowy


LOKATY BUDOWLANE S.A.
ul. Populiarna 10 lok. 2
02-473 Warszawa
tel. 22 241 19 91, fax: 22 241 19 89
NIP 504-205-09-69 REGON 141555504



Rezerwy wg stanu na dzień 31.12.2016

Lp	Rezerwy	KONTO	Wartość na 31.12.2015	Zwiększenia w roku 2016	Zmniejszenia w roku 2016	Stan na 31.12.2016
1	Rezerwy na odroczone podatki dochodowe	831	165 782,68	131 280,74	0,00	297 063,42
			165 782,68	131 280,74	0,00	297 063,42

[Signature]
Krzysztof Giermanowski
Kierownik Departamentu

[Signature]
Lecth Durdak

LOKATY BUDOWLANE S.A.
ul. Popularna 19 lok. 2
02-473 Warszawa
tel. 22 241 19 91, fax: 22 241 19 80
NIP: 524-285-99-59 REGON: 14155504

[Signature]
Krzysztof Giermanowski

Analiza czasowa zobowiązań wg terminów zapadalności na dzień 31.12.2016

Lp	Zobowiązania		Do 1-go roku	Powyżej 1-go roku do 3-ch lat	Powyżej 3-ch lat 5-ciu lat	Powyżej 5-ciu lat	RAZEM
1	Długoterminowe		0,00	18 257 179,97	1 745 454,48	2 618 182,17	22 620 816,62
	Wobec pozostałych jednostek, w tym:		0,00	18 257 179,97	1 745 454,48	2 618 182,17	22 620 816,62
	- z tytułu kredytów	135					
	- z tytułu pożyczek	240		1 745 454,48	1 745 454,48	2 618 182,17	6 109 091,13
	- z tytułu dłużnych papierów wartościowych	249		16 511 725,49			16 511 725,49
	Krótkoterminowe						0,00
1	Wobec jednostek powiązanych, w tym:		15 320 900,78	0,00	0,00	0,00	15 320 900,78
	- z tytułu dostaw i usług	202-1	154 231,72	0,00	0,00	0,00	154 231,72
	- inne	246	150 000,00				150 000,00
			4 231,72				4 231,72
2	Wobec pozostałych jednostek, w tym:		15 166 669,06	0,00	0,00	0,00	15 166 669,06
	- z tytułu kredytów i pożyczek	136, 242	5 887 887,24				5 887 887,24
	- z tytułu dłużnych papierów wartościowych	249	8 994 000,00				8 994 000,00
	- z tytułu dostaw i usług	202-2	107 198,07				107 198,07
	- wynagrodzenia	230	39 683,04				39 683,04
	- z tytułu podatków, cel i innych świadczeń	220, 226, 228	106 505,79				106 505,79
	- inne	234, 249	31 394,92				31 394,92
			15 320 900,78	18 257 179,97	1 745 454,48	2 618 182,17	37 941 717,40

[Podpis]

[Podpis]
Dyrektor Finansowy
Łukasz Brzdek

[Podpis]

LOKATY BUDOWLANE S.A.

ul. Populiana 19 lok. 2

02-473 Warszawa

tel. 22 241 19 91, fax: 22 241 19 80

NIP: 524-265-89-69, REGON: 141685604

Rozliczenia międzyokresowe wg stanu na dzień 31.12.2016

Lp	Rozliczenia międzyokresowe czynne	KONTO	Wartość na 31.12.2015	Wartość na 31.12.2016
1	Materiały i usługi budowlane do refakturowania na Lokaty Budowlane Rybnicka Sp. z o.o.	649-01	42 536,69	42 536,69
2	Materiały i usługi budowlane do refakturowania na Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o.	649-02	1 604,09	7 529,47
3	Materiały i usługi budowlane do refakturowania na Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o.	649-03	368 610,92	401 429,31
4	Materiały i usługi budowlane do refakturowania na Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A.	649-04	0,00	3 000,00
5	Materiały i usługi budowlane do refakturowania na Lokaty Budowlane Sp. z o.o.	649-05	124 618,70	132 268,70
6	RMK - Ubezpieczenia majątkowe	640-01	4 832,00	5 302,00
8	VAT do rozliczenia w przyszłym okresie	223	35 371,80	15 557,68
9	Odsetki od obligacji serii B i C	645	0,00	994 004,35
			577 574,20	1 601 628,20

Lp	Rozliczenia międzyokresowe bierne	KONTO	Wartość na 31.12.2015	Wartość na 31.12.2016
1	nie występują		0,00	0,00
			0,00	0,00

[Signature]

[Signature]
Dyrektor Finansowy
Lokaty Budowlane S.A.

[Signature]
Prezident Zarządu
Lokaty Budowlane S.A.

LOKATY BUDOWLANE S.A.
ul. Popularna 10 lok. V
02-473 Warszawa
tel. 22 241 19 91, fax 22 241 19 99
NIP: 524-265-95-60, REGON: 14153571

Składnik pasywów wykazany w więcej niż jednej pozycji bilansu

Lp	Składnik pasywów	Wartość na dzień 31.12.2016
1	Kredyt inwestycyjny w PKO BP, w tym:	6 981 818,37
	B.II.2a. Zobowiązania długoterminowe - kredyty i pożyczki	6 109 091,13
	B.III.2a. Zobowiązania krótkoterminowe - kredyty i pożyczki	872 727,24

[Signature]
Linda Budzek

[Signature]
Linda Budzek

LOKATY BUDOWLANE S.A.
ul. Popularna 19 lok. 2
02-473 Warszawa
tel. 22 251 19 91, fax 22 241 19 89
KRS 0000059999, REGON: 141515894

[Signature]
Linda Budzek

LOKATY BUDOWLANE Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów
S.A.

Lp	Przychody ze sprzedaży - struktura rzeczowa	2015	2016
	Przychody ze sprzedaży produktów	3 056 934,68	3 251 424,50
1	Usługi	3 056 934,68	3 251 424,50
	Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
1	Towary		
2	Materiały		
		3 056 934,68	3 251 424,50

Lp	Przychody ze sprzedaży - struktura terytorialna	2015	2016
	Przychody ze sprzedaży produktów	3 056 934,68	3 251 424,50
1	Kraj	3 056 934,68	3 251 424,50
2	Zagranica		
	Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
1	Kraj		
2	Zagranica		
		3 056 934,68	3 251 424,50

Wojciech Dudzik
Wojciech Dudzik
Dyrektor Finansowy

Wojciech Dudzik
Wojciech Dudzik
Dyrektor Finansowy

LOKATY BUDOWLANE S.A.
ul. Populame 19 lok. 2
02-479 Warszawa
tel. 22 241 19 91, fax: 22 241 19 60
NIP: 524-285-98-60 REGON: 141955904

**Rozliczenie głównych pozycji różniących
podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym
od wyniku finansowego brutto**

A	Ustalenie straty bilansowej	
	Przychody i zyski w ewidencji ogółem	4 140 689,51
	Koszty i straty w ewidencji ogółem	5 161 770,40
	Strata bilansowa brutto	-1 021 080,89
B	Ustalenie straty podatkowej	
I.	Przychody i zyski w ewidencji	4 140 689,51
1.	Przychody nie podlegające opodatkowaniu i wolne od opodatkowania	845 647,72
1.1	Odsetki naliczone na 31.12.2016 od pożyczek udzielonych - nie wpłacone	690 951,24
1.2	Odpisy z tytułu ujemnej wartości firmy	154 696,44
1.3	Dodatnie różnice kursowe z przeszacowania konta EUR na 31.12.2016	0,04
2.	Przychody podatkowe nie będące przychodami księgowymi	0,00
2.1	nie występują	
II.	Razem przychody i zyski do opodatkowania	3 295 041,79
	Razem przychody i zyski w ewidencji Spółki	3 295 041,79
III.	Koszty i straty w ewidencji	5 161 770,40
1.	Koszty i straty trwale nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	13 432,39
1.1	Odsetki od zobowiązań podatkowych i ZUS	41,94
1.2	Inne wydatki nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	13 390,45
2.	Koszty i straty przejściowo nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	1 917 184,82
2.1	Odsetki naliczone na 31.12.2016 od pożyczek otrzymanych nie zapłacone	1 638 983,70
2.2	Ujemne różnice kursowe z przeszacowania zobowiązań na dzień 31.12.2016	278 200,00
2.3	Ujemne różnice kursowe z przeszacowania konta USD na 31.12.2016	1,12
3.	Koszty podatkowe nie będące kosztami księgowymi	119,52
3.1	Odsetki od pożyczek naliczone na 31.12.2015 - zapłacone w 2016 roku	119,52
IV.	Razem koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów w Polsce (1+2)	1 930 617,21
V.	Razem koszty uzyskania przychodów	3 231 272,71
	Razem koszty i straty w ewidencji Spółki	3 231 272,71
VI.	Zysk podatkowy brutto	63 769,08
VII.	Odliczenie straty podatkowej z roku 2011	63 769,08
VIII.	Podstawa opodatkowania	0,00
IX.	Wyliczenie podatku dochodowego od osób prawnych za rok 2016	
	Podstawa opodatkowania	0,00
	Stawka podatkowa	19%
	Należny podatek	0,00
	Należny podatek (po zaokrągleniu)	0
	Wpłacone zaliczki	0
	Nadpłata (-) Dopłata (+)	0

[Podpis]
Adrian Górecki

[Podpis]
Dyrektor Finansowy
Tadeusz Dudek

LOKATY BUDOWLANE S.A.

ul. Popularna 19 lok. 2

02-473 Warszawa

tel. 22 241 19 91, fax: 22 241 19 89

NIP: 624-265-99-89, REGON: 141555604

[Podpis]
Przewodniczący Zarządu
Krzysztof Kozłowski

Transakcje z jednostkami powiązanymi
wg stanu na dzień 31.12.2016

Udzielone pożyczki długoterminowe		
Podmiot	Termin spłaty	Kwota pożyczek z odsetkami
Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o.	31.12.2018	2 924 872,94
Produkcja Wydarzeń Sp. z o.o.	31.12.2018	2 732 361,99
Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A.	31.12.2018	2 252 134,73
Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o.	31.12.2018	1 473 043,20
Lokaty Budowlane Rybnicka Sp. z o.o.	31.12.2018	494 901,67
Lokaty Budowlane Sp. z o.o.	31.12.2018	3 252,25
		9 880 566,78

Udzielone pożyczki krótkoterminowe		
Podmiot	Termin spłaty	Kwota pożyczek z odsetkami
Medycyna Estetyczna Dr Ertuganow Sp. z o.o.	31.12.2017	128 623,82
		128 623,82

Należności z tytułu dostaw i usług		
Podmiot	Tytułem	Kwota
Medycyna Estetyczna Dr Ertuganow Sp. z o.o.	F 0008/2016	5 000,00
		5 000,00

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		
Podmiot	Tytułem	Kwota
Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o.	zaliczka	150 000,00
		150 000,00

Inne należności		
Podmiot	Tytułem	Kwota
Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A.	Inne zapłaty	1 734 000,00
Lokaty Budowlane Rybnicka Sp. z o.o.	Inne zapłaty	542 524,86
Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o.	Inne zapłaty	383 517,80
Lokaty Budowlane Sp. z o.o.	Inne zapłaty	187 518,45
Produkcja Wydarzeń Sp. z o.o.	Inne zapłaty	95 468,29
		2 943 029,40

Inne zobowiązania		
Podmiot	Tytułem	Kwota
Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o.	Inne zapłaty	4 231,72
		4 231,72

Transakcje z jednostkami powiązanymi
wg stanu na dzień 31.12.2016

Przychody operacyjne		
Podmiot	Tytułem	Kwota
Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o.	F 0002/2016	231 481,48
Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o.	F 0004/2016	185 185,19
Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o.	F 0005/2016	2 951,69
Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o.	F 0006/2016	185 185,19
Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o.	F 0007/2016	138 888,89
Medycyna Estetyczna Dr Ertuganow Sp. z o.o.	F 0001/2016	11 473,16
Medycyna Estetyczna Dr Ertuganow Sp. z o.o.	F 0003/2016	-5 622,00
Medycyna Estetyczna Dr Ertuganow Sp. z o.o.	F 0008/2016	4 065,04
		753 608,64

Przychody finansowe		
Podmiot	Tytułem	Kwota
Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A.	Odsetki 2016	176 968,28
Produkcja Wydarzeń Sp. z o.o.	Odsetki 2016	174 243,99
Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o.	Odsetki 2016	152 250,36
Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o.	Odsetki 2016	114 485,96
Lokaty Budowlane Rybnicka Sp. z o.o.	Odsetki 2016	63 039,91
Medycyna Estetyczna Dr Ertuganow Sp. z o.o.	Odsetki 2016	9 701,49
Lokaty Budowlane Sp. z o.o.	Odsetki 2016	252,25
		690 951,24


Andrzej Durlik
Dyrektor Finansowy

LOKATY BUDOWLANE S.A.
ul. Popularna 19 lok. 2
02-473 Warszawa
tel. 22 241 19 91, fax: 22 241 19 89
NIP 524-205-89-60, REGON: 141355504


Marek Budzinski

Udziały w jednostkach powiązanych wg stanu na dzień 31.12.2016

Jednostka powiązana	Siedziba jednostki powiązanej	Kapitał podstawowy jednostki powiązanej	Udział Lokat Budowlanych S.A. w kapitale podstawowym
Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A.	ul. Popularna 19/2, 02-473 Warszawa	50 000	100%
Lokaty Budowlane Rybnicka Sp. z o.o.	ul. Popularna 19/2, 02-473 Warszawa	1 935 500	100%
Produkcja Wydarzeń Sp. z o.o.	ul. Wiosenna 1 05-860 Świącice	5 000	100%
Lokaty Budowlane Sp. z o.o.	ul. Popularna 19/2, 02-473 Warszawa	24 444 500	100%
Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o.	ul. Popularna 19/2, 02-473 Warszawa	5 000	91%
Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o.	ul. Popularna 19/2, 02-473 Warszawa	1 602 500	86%
Medycyna Estetyczna Dr Ertuganow Sp. z o.o.	ul. Popularna 19/2, 02-473 Warszawa	20 400	51%

[Signature]
Dyrektor Generalny
Lokaty Budowlane S.A.

LOKATY BUDOWLANE S.A.

ul. Popularna 19 lok. 2
02-473 Warszawa
tel. 22 241 19 91, fax: 22 241 19 89
NIP: 524-265-98-60, REGON: 141555604

[Signature]
Prezident Zarządu